PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Montréal

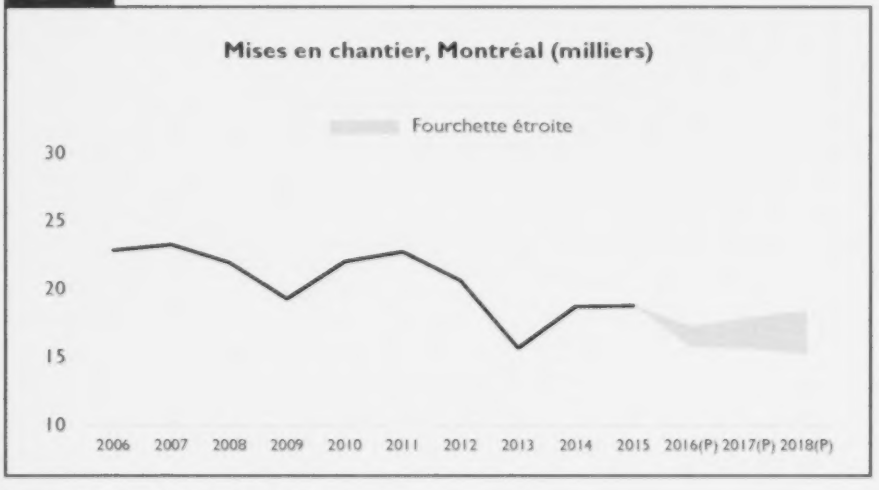
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Après un faible repli en 2016, les mises en chantier afficheront une légère tendance à la hausse et devraient osciller entre 15 600 et 17 900 unités en 2017 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Pendant cette période, la construction de copropriétés reprendra un peu de vigueur, alors que celle d'appartements locatifs se stabilisera.
- La croissance modeste de l'emploi continuera de soutenir une hausse graduelle des transactions sur le marché de la revente. En 2017, entre 38 500 et 42 500 transactions sont prévues. Le prix moyen augmentera de façon modérée et se situera entre 350 000 et 365 000 $ l'an prochain.
- Malgré la forte hausse du nombre de nouvelles unités locatives, le taux d'inoccupation en 2016 demeurera stable, à 4,0 %, dans la RMR de Montréal. En effet, la demande sur le marché locatif sera soutenue par le bond important qu'enregistrera le solde migratoire. En 2017, le taux d'inoccupation fléchira légèrement pour s'établir à 3,8 %.

Figure 1



Source : SCHL (P) : Prévision SCHL

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : repli en 2016, légère tendance à la hausse en 2017
3 Marché de la revente : un marché globalement équilibré et un peu plus de pression sur les prix sont à prévoir en 2017 et 2018
5 Marché locatif : le taux d'inoccupation se stabilisera autour de 4 % en 2016
6 Tendances économiques : une croissance économique plus soutenue est à prévoir
7 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
7 L'impact des modifications de réglementation hypothécaire
9 Tendances en bref
9 Risques associés aux prévisions
11 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : repli en 2016, légère tendance à la hausse en 2017

Après avoir atteint 18 744 en 2015, le nombre de mises en chantier connaîtra une baisse de régime en 2016 et devrait se situer entre 15 700 et 17 250. Cette diminution sera partiellement attribuable au recul des mises en chantier de copropriétés, car les promoteurs orienteront la demande vers les unités neuves invendues avant de se lancer dans de nouveaux projets. De plus, bien que la construction d'appartements locatifs demeurera soutenue en 2016, elle n'égalera pas le niveau exceptionnel d'activité observé l'an passé[2].

En 2017, les fondations de 15 600 à 17 900 logements seront coulées. Cette légère hausse dans la fourchette de prévisions s'explique essentiellement par le fait que la construction de copropriétés devrait quelque peu augmenter sur le territoire montréalais.

Logements collectifs[3] en 2017 : un peu plus de copropriétés, mais stabilité relative du côté des appartements locatifs.

En 2017, les mises en chantier de logements collectifs oscilleront entre 13 450 et 15 450 (elles se chiffreront entre 13 500 et 14 850 en 2016). L'activité plus soutenue que connaîtra le segment de la copropriété neuve est la principale raison qui explique l'augmentation dans l'intervalle de prévisions des mises en chantier de logements collectifs.

En effet, l'offre de copropriétés neuves dans la RMR, c'est-à-dire les stocks d'unités invendues, demeure relativement élevée mais diminue depuis maintenant quelques trimestres. Ce recul découle essentiellement de la baisse des mises en chantier survenue l'an passé (et cette année), mais il résulte aussi d'une légère reprise dans le rythme des ventes[4]. Cette diminution des stocks permettra vraisemblablement la mise en chantier de nouveaux ensembles (ou de nouvelles phases) de copropriétés en 2017.

Par ailleurs, le nombre de copropriétés existantes à vendre continuera son recul dans le Grand Montréal[5], limitant ainsi le choix pour les acheteurs, ce qui viendra ultimement accroître la pression sur la construction de nouvelles unités sur le marché du neuf. Néanmoins, la faible croissance démographique prévue dans le groupe d'âge des premiers acheteurs[6], clientèle importante sur le marché de la copropriété, viendra tempérer les besoins de nouvelles copropriétés.

Ainsi, après avoir reculé pendant deux années de suite, les mises en chantier de copropriétés connaîtront un léger regain l'an prochain dans la RMR de Montréal. Entre 6 500 et 7 500 copropriétés devraient donc être commencées en 2017 (entre 6 300 et 6 900 en 2016), ce qui demeurera tout de même bien loin du sommet de 12 700 atteint en 2011.

Du côté des logements locatifs, les mises en chantier resteront assez stables en 2017 (entre 5 000 et 6 000). Ce niveau d'activité plutôt soutenu découle notamment du taux d'inoccupation relativement bas (2,4 %) dans les immeubles locatifs traditionnels de construction récente[7], ce qui indique un engouement pour les unités au goût du jour.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

---

[2] En 2015, 7 200 appartements locatifs ont été mis en chantier, alors que la moyenne annuelle de 2001 à 2014 était de 4 100.

[3] Maisons jumelées, maisons en rangée et appartements.

[4] Selon les données du groupe Altus, les ventes sur plan de copropriétés dans le Grand Montréal augmentent depuis quelques trimestres.

[5] Voir la section sur le marché de la revente pour plus de détails sur l'offre de logements à vendre.

[6] Voir la section sur les fondamentaux économiques et les facteurs démographiques pour plus de détails sur la croissance de la population.

[7] Appartements locatifs construits depuis 2005.

En outre, les ménages plus âgés, dont bon nombre effectuent un retour vers le marché locatif en vieillissant, seront le groupe démographique qui affichera la plus forte croissance l'an prochain – un facteur qui viendra soutenir la demande locative. Il est aussi plausible que ces ménages, bénéficiant d'une certaine richesse grâce à la vente de leur propriété, désireront des appartements locatifs traditionnels relativement neufs

La construction de complexes pour personnes âgées dans la RMR de Montréal l'an prochain restera elle aussi importante, même si le nombre d'appartements mis en chantier devrait demeurer inférieur au plus récent sommet de 2 610 atteint en 2015[8]. Ce recul s'expliquera essentiellement par le fait que les grands joueurs de cette industrie seront occupés à achever et à écouler les unités des nombreux ensembles mis en chantier pendant cette période.

Malgré la légère accalmie attendue cette année du côté des résidences pour personnes âgées, ce segment de marché est appelé à représenter une part importante de la construction de logements locatifs au cours des prochaines années. En effet, l'accélération de la croissance démographique chez les personnes âgées de 75 ans et plus[9] fera vraisemblablement augmenter la demande de logements en résidences pour personnes âgées. Les différents promoteurs, anticipant une augmentation de la demande, continueront de démarrer plusieurs ensembles d'envergure au cours des prochaines années.

Enfin, la construction de maisons jumelées et en rangée continuera d'être peu importante dans le Grand Montréal l'an prochain; elle ne devrait représenter qu'environ 10 à 15 % de toutes les mises en chantier de logements collectifs en 2017 (entre 1 500 et 1 900 unités).

Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier continueront d'être faibles l'an prochain dans la RMR de Montréal (entre 2 100 et 2 500). Comme le soulignent les numéros précédents des *Perspectives du marché de l'habitation*, le déclin des mises en chantier dans ce segment s'explique notamment par le fait que la maison individuelle est généralement moins abordable que les autres types de logements et que les terrains se font de plus en plus rares dans le Grand Montréal. En outre, le développement résidentiel est encadré par le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), qui vise entre autres l'augmentation des seuils de densité résidentielle dans les différentes municipalités de la métropole. Une fois de plus, ce sont principalement dans les municipalités situées à l'extrémité de la Rive-Nord, secteurs où des terrains sont encore disponibles, que des maisons individuelles seront mises en chantier.

En 2018, les mises en chantier se chiffreront entre 15 200 et 18 400 (entre 15 600 et 17 900 en 2017). L'agrandissement de la fourchette de prévisions est principalement lié à l'activité qui pourrait avoir lieu dans le segment des résidences pour personnes âgées. Étant donné le vieillissement de la population, mentionné précédemment, plusieurs résidences pour aînés verront le jour au cours des prochaines années. Néanmoins, l'incertitude quant au moment précis où les fondations de ces immeubles seront coulées fait que les mises en chantier pour l'année 2018 pourraient varier grandement. La fourchette de prévisions reflète cette incertitude et les variations possibles du niveau des mises en chantier.

Marché de la revente : un marché globalement équilibré et un peu plus de pression sur les prix sont à prévoir en 2017 et 2018

En 2016, sur le marché de la revente de la RMR de Montréal, le nombre de transactions augmentera pour une deuxième année consécutive et se situera entre 39 000 et 40 500. La hausse de la demande découlera principalement de la croissance de l'emploi à temps plein chez les 25 à 44 ans[10], groupe qui correspond au principal bassin d'acheteurs d'habitations. Le rebond de l'indice de confiance des consommateurs[11] témoigne aussi d'un climat économique un peu plus propice à l'achat d'une propriété ces derniers temps. Notons également que les conditions de financement demeurent avantageuses[12] pour l'achat d'une habitation sur le marché de la revente depuis le début de l'année.

Après avoir été favorable aux acheteurs au cours des trois dernières années, le marché était globalement équilibré selon les plus récentes données du mois d'août. Dans ce contexte, la croissance du prix moyen Centris[®] en 2016 sera un peu plus élevée que durant la période

---

[8] Sommet pour la période de 2008 à 2015.

[9] Selon les enquêtes de la SCHL, les personnes de 75 ans et plus représentent la clientèle principale des résidences pour personnes âgées.

[10] Voir la section sur les fondamentaux économiques et démographiques.

[11] Selon l'indice de confiance des consommateurs du Conference Board du Canada.

[12] Le taux hypothécaire fixe de 5 ans négocié est maintenant inférieur à 3 % dans plusieurs institutions financières selon ratehub.ca.

2013-2015[13]. Le prix moyen global dans la RMR de Montréal se situera entre 342 000 et 352 000 $.

Au cours des deux prochaines années, la modeste progression de l'emploi continuera de soutenir une hausse graduelle des transactions sur le marché de la revente. Cela étant dit, d'autres facteurs viendront tempérer la demande. La croissance de la population sera faible (moins de 1 % par année), notamment chez les moins de 35 ans (premiers acheteurs). De surcroît, la croissance du revenu personnel disponible est au ralenti depuis quelques trimestres[14]. Dans ce contexte, le nombre de transactions devrait se situer entre 38 500 et 42 500 et entre 39 000 et 44 000 en 2017 et en 2018, respectivement.

Figure 2

Source : FCIQ par le système Centris®
(P) : Prévision SCHL

Compte tenu de la croissance des ventes et du recul des nouvelles inscriptions, le nombre de logements à vendre sur le marché continuera pour sa part de diminuer en 2017. Avec des conditions de marché qui seront graduellement plus favorables aux vendeurs, les nouvelles inscriptions augmenteront de nouveau en 2018, freinant la diminution de l'offre d'habitations existantes disponibles sur le marché.

Les conditions de marché se resserreront de nouveau quelque peu, mais demeureront globalement équilibrées au cours des deux prochaines années. Le prix moyen augmentera de façon modérée et se situera entre 350 000 et 365 000 $ en 2017 et entre 359 500 et 378 000 $ en 2018. Les conditions de marché varieront toutefois selon les segments. Celles du segment de l'unifamiliale et du plex se situeront à la frontière d'un marché vendeur et équilibré en 2017 dans la RMR, avant de favoriser légèrement les vendeurs en 2018.

Le segment de l'unifamiliale est déjà légèrement à l'avantage des vendeurs dans les secteurs de l'île et de la Rive-Sud. On peut prévoir qu'il en sera de même dans le secteur de Laval en 2017. Le marché de l'unifamiliale des secteurs de la Rive-Nord et de Vaudreuil-Soulanges sera pour sa part plutôt à la frontière d'un marché équilibré-acheteur en 2017 et atteindra l'équilibre en 2018. Le fort déclin des mises en chantier de maisons individuelles ces dernières années contribuera à limiter la croissance du parc de ce type de propriétés et donc l'offre sur le marché de revente.

Pour ce qui est de la copropriété, ce segment sera toujours en situation de surplus en 2017 dans la RMR, mais continuera de se resserrer graduellement. Notons que le marché de la copropriété est à l'avantage des acheteurs depuis 2012. En 2018, compte tenu de la hausse des ventes et du repli de l'offre, ce segment sera à la frontière d'un marché équilibré-acheteur. Seul le secteur de l'île de Montréal[15] est appelé à atteindre des conditions équilibrées en 2018. Dans les secteurs de banlieue, l'offre recule plus graduellement. Ainsi, malgré le léger resserrement prévu, le marché restera favorable aux acheteurs au cours des deux prochaines années.

[13] Durant la période de 2013 à 2015, le prix moyen sur le marché de la revente de la RMR de Montréal a progressé d'environ 1 % par année.
[14] Selon les données du Conference Board du Canada.
[15] Ce secteur enregistre un recul marqué du nombre de copropriétés à vendre depuis quelques mois.

Marché locatif : le taux d'inoccupation se stabilisera autour de 4 % en 2016

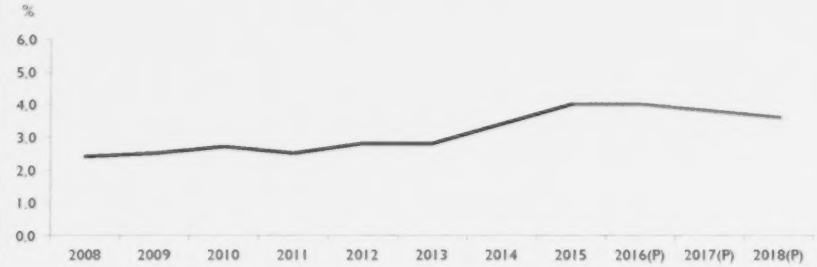
Le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels était de 4,0 % en 2015 (3,4 % en 2014) et enregistrait, pour la deuxième année consécutive, une hausse relativement importante. Cette situation ne perdurera pas en 2016, car la demande croîtra à un rythme similaire à l'offre, laissant le taux d'inoccupation inchangé à 4,0 %.

Du côté de la demande, le solde migratoire de la RMR de Montréal devrait augmenter considérablement en 2016[16], ce qui donnera un fort élan à la demande locative.

Néanmoins, la hausse de la demande d'unités locatives traditionnelles sera tempérée par certains facteurs. Par exemple, les copropriétés offertes en location continueront d'accaparer une partie de la clientèle à la recherche d'un logement locatif traditionnel. Rappelons que le nombre de copropriétés offertes en location avait fortement augmenté en 2015, mais que le taux d'inoccupation sur ce marché était quant à lui demeuré stable (3,0 %), signe d'une demande soutenue. Comme c'est le cas depuis plusieurs années, ce segment de marché devrait d'ailleurs continuer à concurrencer les appartements locatifs traditionnels en 2016. De plus, la diminution de la population des personnes de 15 à 24 ans[17] dans la RMR en 2016, conjuguée à un marché du travail relativement maussade dans ce groupe d'âge, contribuera également à modérer la demande locative.

Figure 3

Taux d'inoccupation des appartements locatifs*
RMR de Montréal



Source : SCHL (P) : Prévision SCHL
* : Immeubles d'initiative privée de trois logements et plus

Au total, la demande d'appartements locatifs traditionnels augmentera en 2016 dans la RMR, essentiellement grâce à l'amélioration du solde migratoire.

Du côté de l'offre, environ 2 500 nouveaux appartements seront ajoutés au parc locatif en 2016, soit environ autant qu'en 2015. Ce niveau, beaucoup plus élevé que par le passé, résulte de la forte hausse des mises en chantier d'unités locatives traditionnelles enregistrée en 2015.

Au cours des deux prochaines années, le solde migratoire relativement élevé continuera de soutenir la demande locative. Le marché des copropriétés offertes en location continuera de concurrencer les appartements locatifs, mais dans une moindre mesure qu'en 2016. En effet, avec les ventes de copropriétés qui augmenteront autant sur le marché de la revente que sur celui du neuf, moins de ménages et de promoteurs seront incités à louer leurs unités que par le passé. D'ailleurs, le niveau plus restreint des mises en chantier de copropriétés limitera le nombre d'unités potentielles pouvant concurrencer le marché locatif traditionnel.

Du côté de l'offre, le nombre de nouvelles unités qui s'ajouteront au parc locatif en 2017 et 2018 devrait être sensiblement le même qu'en 2016.

Au bout du compte, la demande croîtra à un rythme légèrement plus élevé que l'offre en 2017 et 2018. Le taux d'inoccupation oscillera alors autour de 3,8 % et de 3,6 %, respectivement, sur cet horizon prévisionnel.

Quant au loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres, il devrait s'élever à 775 $ cette année et à 800 $ d'ici 2018. L'ajout de nouvelles unités locatives, dont le loyer est généralement élevé, et l'augmentation des loyers d'une année à l'autre sur le marché locatif, sont les principales raisons qui expliqueront ces hausses.

[16] Voir la prochaine section pour plus de détails sur le solde migratoire.
[17] Les personnes de 15 à 24 ans optent généralement pour la location comme mode d'occupation.

Tendances économiques : une croissance économique plus soutenue est à prévoir

La croissance économique du Québec a été relativement faible depuis le début de 2016, soit d'environ 1,4 %[18]. Plusieurs éléments laissent toutefois présager que l'économie connaîtra une phase de croissance un peu plus soutenue en 2017 et en 2018. En effet, les investissements dans les infrastructures, combinés à une monnaie canadienne affaiblie et une économie américaine en expansion, favoriseront les exportations québécoises. La croissance économique du Québec devrait atteindre 1,7 % en 2017 et 2,0 % en 2018.

Dans la RMR de Montréal, grand moteur de l'économie du Québec, on s'attend à une amélioration de la situation économique. En effet, bon nombre d'entreprises de la région sauront profiter du regain du commerce international. De plus, plusieurs grands travaux d'infrastructures – construction du nouveau pont Champlain, réaménagement de l'échangeur Turcot, transformation de l'autoroute Bonaventure – sont prévus dans la région montréalaise au cours des prochaines années, ce qui sera un tremplin pour la création d'emplois dans le secteur de la construction. Par son ampleur, le projet du réseau électrique métropolitain (REM) de la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ) sera probablement celui qui générera le plus d'emplois dans la région de Montréal, surtout à partir du printemps de 2017 (selon le calendrier initial).

Le nombre d'emplois créés croîtra donc à un rythme un peu plus rapide au cours des deux prochaines années (de 1,0 % et de 1,3 %, respectivement) qu'en 2016 (0,6 %). Cette progression du marché de l'emploi, quoique légère, devrait soutenir la demande de logements dans la RMR de Montréal. La demande d'habitations sera d'ailleurs principalement tributaire de la situation de l'emploi à temps plein chez les 25 à 44 ans, groupe qui représente une proportion très importante des acheteurs potentiels sur le marché. Depuis le début de l'année 2016, le nombre d'emplois à temps plein chez les 25 à 44 ans était d'ailleurs en hausse de plus de 4 %[19].

Facteurs démographiques

Population

Selon les plus récentes estimations démographiques[20], la population du Grand Montréal augmentera d'environ 1 % par année d'ici 2018. Néanmoins, des disparités importantes existeront entre les groupes d'âge. En effet, la population des personnes de 15 à 24 ans devrait décroître au cours de l'horizon prévisionnel, ce qui aura pour effet de tempérer la demande locative, les personnes de ce groupe d'âge optant généralement pour la location comme mode d'occupation.

Chez les 25 à 44 ans, groupe qui, rappelons-le, représente une part importante des acheteurs sur le marché, la croissance sera relativement faible entre 2016 et 2018, ce qui viendra modérer la demande sur le marché immobilier. Le groupe démographique qui affichera la plus forte croissance sera celui des personnes de 50 ans et plus, où l'augmentation sera concentrée chez les plus de 75 ans. Étant donné qu'un retour vers le marché locatif s'effectue généralement chez les personnes plus âgées, la demande locative – par exemple de logements locatifs traditionnels récents ou d'unités dans les résidences pour aînés – pourrait en bénéficier.

Migration

Les flux migratoires nets vers la région de Montréal seront plus favorables au cours des prochaines années. En effet, après avoir touché un de ses plus faibles niveaux des 10 dernières années en 2015, le bilan migratoire de la RMR augmentera en 2016 et en 2017. Il passera ainsi de 20 000 personnes en 2015 à environ 30 000 personnes par année de 2016 à 2018, ce qui demeurera tout de même légèrement inférieur au sommet antérieur de 34 000 personnes (2009 et 2010).

La hausse du solde migratoire découlera essentiellement de l'augmentation du nombre d'immigrants qu'accueillera Montréal cette année et l'an prochain. Rappelons que l'an passé, l'immigration dans la RMR avait été faible en regard des années précédentes, mais aussi par rapport aux cibles fixées par le gouvernement du Québec. Un rebond était donc prévu, et c'est ce que laissent déjà entrevoir les données d'immigration disponibles au niveau provincial pour l'année 2016.

Le solde migratoire global de la RMR de Montréal pourrait aussi profiter, quoique dans une moindre mesure, de l'amélioration du bilan interprovincial. En effet, la situation économique dans les provinces de l'Ouest – éprouvées par la baisse des prix du pétrole – a rendu celles-ci

[18] Mesurée par le produit intérieur brut fondé sur les prix de base durant la période de janvier à juin 2016.
[19] Janvier à août 2016 par rapport à janvier à août 2015.
[20] Source : Institut de la Statistique du Québec.

relativement moins attrayantes que le Québec (et, par le fait même, que la RMR de Montréal).

De plus, la RMR de Montréal devrait continuer à conserver davantage ses citoyens, au détriment des autres régions du Québec, comme c'est le cas depuis maintenant quatre ans. Dans cette optique, on s'attend à ce que le déficit interrégional se stabilise ou continue à se résorber légèrement d'ici 2018[21]. De façon générale, sur l'horizon prévisionnel, la hausse du solde migratoire permettra de soutenir la demande d'habitations, particulièrement sur le marché locatif.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

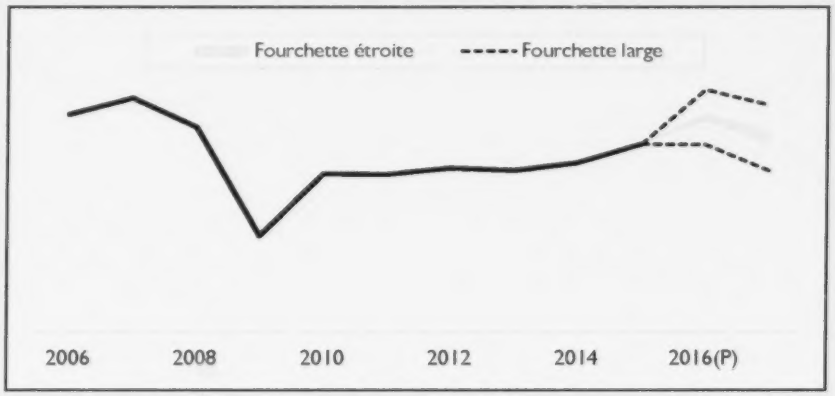
[21] Autrement dit, même si les échanges migratoires entre la RMR de Montréal et les autres régions du Québec se solderont par des pertes nettes pour la RMR, l'ampleur du phénomène tendra à diminuer.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	Le marché du travail connaîtra une croissance modérée, ce qui soutiendra légèrement la demande d'habitations neuves.
Revenu	De faibles gains sont attendus du côté de la rémunération hebdomadaire moyenne, ce qui tempérera la demande sur le marché du neuf.
Population	La croissance démographique demeurera faible, ce qui modérera la demande de logements neufs dans la région. Néanmoins, le vieillissement de la population favorisera la construction d'unités locatives.
Marché de la revente	Le repli du nombre de logements existants à vendre favorisera la construction d'unités neuves en 2017 et en 2018.

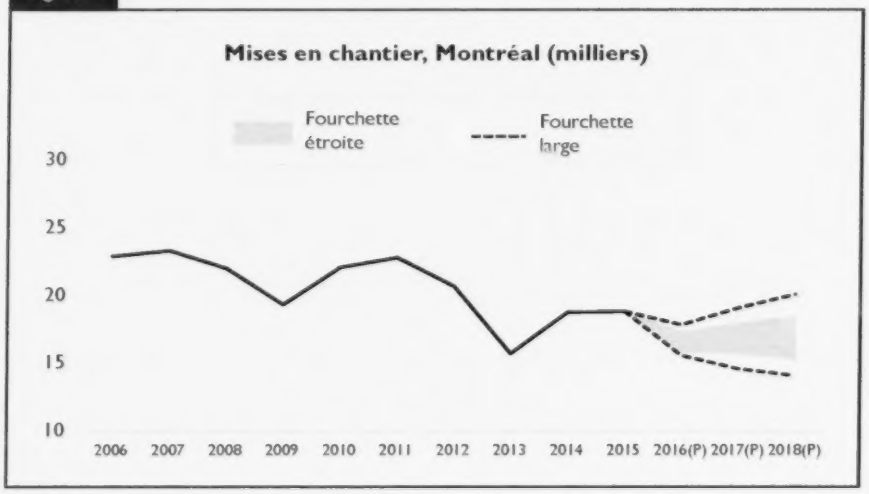
Risques associés aux prévisions

Marché du neuf

Les principaux risques pour le marché du neuf en 2017 et 2018 sont liés à la construction d'unités destinées au marché locatif.

Une hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs en 2016 pourrait entraîner un ralentissement des mises en chantier d'unités destinées au marché locatif traditionnel au cours des deux prochaines années. De plus, malgré la forte hausse de la demande provenant des personnes âgées qui est attendue au cours des prochaines années (en raison du vieillissement des baby-boomers), les mises en chantier d'unités destinées au marché des résidences pour personnes âgées pourraient être moins élevées que prévu. Les constructeurs pourraient en effet décaler quelque peu le démarrage de certains ensembles afin d'achever et d'écouler les unités des nombreux immeubles récemment mis en chantier. Le nombre total de mises en chantier serait alors moins élevé et se situerait à 14 500 en 2017 et à 14 000 en 2018.

Figure 4



Source : SCHL
(P) : Prévision SCHL

À l'opposé, une migration plus élevée que prévu entraînerait une baisse plus marquée du taux d'inoccupation et pourrait se traduire par une hausse des mises en chantier de logements locatifs traditionnels. Les constructeurs de résidences pour personnes âgées pourraient également accélérer la cadence de construction de nouveaux ensembles à court terme pour répondre à une demande croissante des baby-boomers. Le nombre total de mises en chantier pourrait alors grimper à 19 000 en 2017 et à 20 000 en 2018.

Marché de la revente

L'évolution du marché de la revente repose sur la poursuite de la croissance du marché de l'emploi. Une hausse de l'emploi relativement plus forte ou plus faible qu'attendu en 2016 ferait augmenter ou diminuer la demande d'habitations par rapport à notre scénario de référence.

Si la croissance économique est plus forte que prévu et que le nombre d'emplois augmente de façon plus marquée, les ventes pourraient monter jusqu'à 43 000 en 2017 et 45 000 en 2018, le marché se resserrerait plus rapidement et les prix augmenteraient davantage. Le prix moyen pourrait atteindre jusqu'à 374 000 $ en 2017 et 388 000 $ en 2018.

À l'opposé, si l'économie croît plus faiblement et que le marché de l'emploi stagne ou recule légèrement, les ventes pourraient se chiffrer à 38 000 en 2017 et en 2018, le marché redeviendrait à l'avantage des acheteurs et le niveau des prix pourrait connaître une légère diminution.

Qui plus est, selon le cadre de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL, le marché immobilier montréalais présentait au deuxième trimestre de 2016 des signes modérés de surévaluation. Une baisse importante de la demande pourrait donc entraîner une diminution du prix des habitations dans le Grand Montréal.

Résumé des prévisions
RMR de Montréal
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	3 039	2 677	2 402	2 200	2 400	2 150	2 450	2 050	2 550
Logements collectifs	12 593	15 995	16 342	13 500	14 850	13 450	15 450	13 150	15 850
Tous types de logements confondus	15 632	18 672	18 744	15 700	17 250	15 600	17 900	15 200	18 400
Marché de la revente									
Ventes Centris®	36 489	35 726	37 890	39 000	40 500	38 500	42 500	39 000	44 000
Prix Centris® moyen ($)	323 940	331 000	337 263	342 000	352 000	350 000	365 000	359 000	378 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,8	3,4	4,0	4,0	3,8	3,6
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	730	739	760	775	790	800
Indicateurs économiques						
Population	3 985 067	4 027 999	4 060 692	4 101 000	4 140 500	4 180 500
Nombre annuel d'emplois	2 030 300	2 019 500	2 040 900	2 053 000	2 073 500	2 099 500

FCIQ par Centris®. Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, Centris®, SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

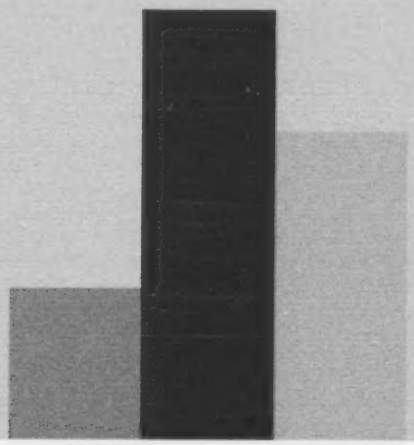
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64293_2016_B02